

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN
PANEL VII

CENLAR FSB

Apelado

v.

LA SUCESIÓN DE GILBERTO
BALTAZAR T/C/C GILBERTO
BALTAZAR ROBIOU
COMPUESTA POR LEDY
MIREYA SUAZO GUERRERO
T/C/C LEDY MIREYA
BALTAZAR; GILBERTO
BALTAZAR SUAZO; SOFÍA
BALTAZAR SUAZO; MIREYA
BALTAZAR SUAZO Y LOS
HEREDEROS DESCONOCIDOS
DENOMINADOS COMO FULANO DE
TAL Y SUTANA DE TAL;
DEPARTAMENTO DE
HACIENDA DEL ESTADO
LIBRE ASOCIADO DE PUERTO
RICO, DIVISIÓN DE
CAUDALES RELICTOS Y
CENTRO DE RECAUDACIÓN
DE INGRESOS MUNICIPALES
(CRIM); GILBERTO BALTAZAR
SUAZO, NORMA DE LOURDES
MELÉNDEZ COLÓN Y LA
SOCIEDAD LEGAL DE BIENES
GANANCIALES COMPUESTA POR
AMBOS (NUEVOS DUEÑOS)

Apelantes

KLAN201501484

APELACIÓN
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala de Bayamón

Civil número:
D CD2012-0393

Sobre:
Ejecución de
Hipoteca por la Vía
Ordinaria

Panel integrado por su presidente, el juez Piñero González, y las juezas Birriel Cardona y Surén Fuentes.

Birriel Cardona, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 31 de marzo de 2017.

Comparece ante nos la Señora Norma de Lourdes Meléndez Colón (apelante), por conducto de su representación legal, mediante escrito titulado "Recurso de Apelación" presentado el 23 de septiembre de 2015. En el referido escrito, nos solicita la revisión de la sentencia

dictada el 1 de junio de 2015 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón (TPI).

En este caso, el TPI emitió sentencia parcial de desistimiento en cobro de dinero solicitada por Cenlar FSB (Cenlar). No obstante, solo incluyó a la Sucesión Baltazar Robiou, dejando excluida a la apelante.

I.

Previo a examinar estos asuntos, pasemos a exponer los hechos pertinentes en forma sucinta. Cenlar FSB presentó una demanda en cobro de dinero y ejecución de hipoteca por incumplimiento de pagos contra la Sucesión Baltazar Robiou compuesta por Gilberto, Sofía, Mireya (todos de apellido Baltazar Suazo) y su viuda Ledy Mireya Suazo Guerrero. Posteriormente la demanda fue enmendada para incluir a los nuevos dueños de la propiedad, la apelante, su esposo Gilberto Baltazar Suazo y la sociedad de bienes gananciales compuesta por ambos.

Del expediente surge, que los esposos Baltazar Meléndez suscribieron una Escritura de Compraventa con el matrimonio Baltazar Suazo sobre el bien inmueble ubicado en Vega Baja. El documento hizo constar en una de sus cláusulas que los nuevos dueños tenían conocimiento de la hipoteca. Además, determinaron que éstos últimos retendrían una cuantía para pagar el importe de la hipoteca. No obstante, el acreedor no prestó su consentimiento.

Así las cosas, la parte apelada presentó Moción en solicitud de Sentencia Sumaria. En síntesis, alegó que la Sucesión Baltazar Robiou y su viuda Ledy Mireya Suazo Guerrero habían comparecido aceptando el pagaré hipotecario y no existía controversia real con relación a los hechos materiales del caso.

Por estos hechos, la parte apelada arguye que el hecho de que la apelante conociera los términos del pagaré original la hacen responsable del pago de la hipoteca, por lo que solicitó se le condenara a satisfacer de forma solidaria las partidas reclamadas y adeudadas. Por otra parte, la apelante sostiene que el negocio jurídico que suscribió con los esposos Gilberto Baltazar Robiou y Ledy Mireya Suazo Guerrero fue sin la intervención del acreedor hipotecario, aunque la ejecución de la hipoteca les afecta porque es la poseedora del inmueble, ello no le impone la obligación de pago ante el acreedor.

Tras varios trámites procesales, Cenlar presentó ante el Tribunal una "Moción Informativa y de Desistimiento Voluntario del Cobro de Dinero" a favor de la Sucesión Baltazar Robiou. Este acuerdo fue presentado ante el TPI el 14 de abril de 2015. En vista de ello, Cenlar informó que había llegado a un acuerdo con la Sucesión en cuanto a la acción en cobro de dinero, sin embargo, continuaría con la acción de ejecución de hipoteca.

Mediante Sentencia Parcial, el TPI desestimó únicamente a favor de la Sucesión Baltazar Robiou sin

incluir a la viuda Ledy Mireya Suazo Guerrero ni a la parte apelante, cuando ambas son parte del pleito y en la escritura de compraventa. El TPI declaró con lugar la Sentencia Sumaria y "condena a la Sucesión Baltazar Robiou al pago adeudado del principal a Cenlar, la suma de \$173,600.55 en principal más los intereses al 6.875% anual, los intereses acumulados hasta el pago de la deuda, cargos por demora equivalentes al 5.000% de pagos con atrasos en exceso de 15 días calendarios a la fecha de vencimiento y \$18,000.00 que representa el 10%, sobre el principal del pagaré para el pago de costas, gastos y honorarios de abogado". Además, el TPI dispuso que "Ante la eventualidad de que la Sucesión no haga efectivo el pago, se ordenará al Alguacil la venta en pública subasta del bien inmueble hipotecado para satisfacer **hasta donde alcance** la deuda.

Aunque el TPI en su sentencia no menciona a la parte apelante, en su escrito establece que por haber comparecido y firmar la escritura de compraventa, el Banco sí podría tener una acción en cobro de dinero contra la parte apelante.

Insatisfecha la parte apelante, nos señala que el TPI incurrió en los siguientes errores:

ERRO EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DICTAR SENTENCIA PARCIAL EN CUANTO AL DESISTIMIENTO DEL COBRO DE DINERO ÚNICAMENTE A FAVOR DE LA CO-DEMANDADA SUCESIÓN BALTAZAR ROBIOU.

ERRO EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL ESTABLECER QUE LA PARTE DEMANDANTE PODRÍA INSTAR UNA ACCIÓN EN COBRO DE

DINERO EN CONTRA DE LA CO-DEMANDADA MARÍA DE LOURDES MELÉNDEZ COLÓN POR ESTA TENER CONOCIMIENTO DE LA HIPOTECA SUSCRITA, AUNQUE EL ACREEDOR HIPOTECARIO NO HAYA PARTICIPADO DE LA COMPRAVENTA.

ERRO EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DICTAR SENTENCIA DE FORMA SUMARIA SÓLO EN CUANTO A LA CO-DEMANDADA SUCESIÓN BALTAZAR ROBIU SIN DISPONER DE LOS DEMÁS CO-DEMANDADOS NI DE LAS DEMÁS CONTROVERSAS ANTE SÍ.

II.

-A-

El desistimiento es una actividad compleja cuya causa eficiente reside en una declaración de voluntad, hecha por una de las partes en el pleito, por la cual anuncia su deseo de abandonar el desarrollo de la pretensión que interpuso en el proceso que está pendiente. Cuando se desea desistir después de la contestación a la demanda o de la moción solicitando sentencia sumaria y ausente una estipulación, el desistimiento debe hacerse vía moción notificada **a todas las partes que han comparecido en autos.** *José A. Cuevas Segarra, Tratado de Derecho Procesal Civil, T. III, 2da ed., Publicaciones JTS, 2011, pág. 1138.*

La Regla 39.1 de las Reglas de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V, R.39.1 establece que:

(a) Por la parte demandante; por estipulación. Sujeto a las disposiciones de la Regla 20.5, una parte demandante podrá desistir de un pleito sin una orden del tribunal:

(1) mediante la presentación de un aviso de desistimiento en cualquier fecha antes de la notificación por la parte adversa de la contestación o de una moción de sentencia sumaria, cualesquiera de éstas que se notifique primero, o (2) **mediante**

la presentación de una estipulación de desistimiento firmada por todas las partes que hayan comparecido en el pleito.

-B-

Debemos analizar si en este caso el acreedor hipotecario podría instar una acción en cobro de dinero contra la apelante. Cenlar sostiene que la apelante tenía conocimiento de la hipoteca mediante el contrato de compraventa que firmó con los esposos Baltazar Suazo.

El Artículo 1206 del Código Civil de Puerto Rico, (31 LPRa sec. 3371), establece que el contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse a dar alguna cosa, o prestar algún servicio. De los términos y condiciones de un contrato se derivan las obligaciones de las partes, las cuales tienen fuerza de ley y deben cumplirse a tenor de los mismos. Art. 1044 del Código Civil, (31 LPRa sec. 2994); *Cervecería Corona Inc. v. Commonwealth Ins. Co.*, 115 DPR 345 (1984).

En el caso de una venta de finca hipotecada la propia ley establece la obligación del deudor primitivo con el acreedor hipotecario. El Art. 64 de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico de 2015, Ley Núm. 210-2015, dispone:

En caso de venta de la finca hipotecada, el deudor obligacional no será relevado de su responsabilidad hasta tanto el acreedor preste su consentimiento expreso. Una cláusula de retención del precio por el comprador para pagar el importe de una hipoteca no libera al vendedor y deudor hipotecario original de su responsabilidad, en ausencia de consentimiento expreso del acreedor.

Si no se ha pactado la transmisión de la obligación, pero el comprador descuenta su importe del precio de venta, o lo retiene, aunque no se exprese en la escritura, y al vencimiento de la obligación ésta es satisfecha por el deudor que vendió la finca, quedará subrogado éste en el lugar y grado del acreedor hasta tanto el comprador le reintegre el total adeudado.

Por su parte, la apelante sostiene que Cenlar no hizo constar en la demanda, si en efecto hubo una novación o asunción de riesgo entre los esposos Baltazar Suazo y los nuevos dueños.

Existen en Puerto Rico diferentes formas de extinguir las obligaciones, siendo una de ellas la novación. El artículo 1110 del Código Civil reconoce la novación como una de las formas de extinción de las obligaciones. (31 LPRC § 3161). La novación se define como "la sustitución o cambio de una obligación por otra posterior, que modifica o extingue la primera, ya variando su objeto o condiciones principales, o bien sustituyendo la persona del deudor, o subrogando a un tercero en los derechos del acreedor". Para que una obligación quede extinguida por otra que la sustituya, es preciso que así se declare terminantemente, o que la antigua y la nueva sean de todo incompatibles. Por otro lado, el Art. 1159 del Código Civil dispone que cuando la novación consiste en la sustitución del deudor, **ésta no puede hacerse sin el consentimiento del acreedor.** (31 LPRC sec. 3242-3243).

Este consentimiento tiene que constar en **forma patente y manifiesta.** No puede ser objeto de suposiciones ni de presunciones puesto que su efecto

jurídico es radical, extingue la deuda y desliga al deudor primitivo de toda obligación con el acreedor y crea un nuevo vínculo obligacional con el deudor sustituto. Más aún, la extinción de la deuda lleva consigo la extinción de las garantías y demás derechos accesorios, conforme las disposiciones del Art. 1161 del Código Civil, (31 LPR sec. 3245). *Warner Lambert Co. v. Tribunal Superior*, 101 DPR 378 (1973).

Por otro lado, la figura de asunción de deuda no tiene origen en la ley, sino en la doctrina del Tribunal Supremo de Puerto Rico. Este último la definió como un contrato por el cual **un tercero con consentimiento del acreedor** toma a su cargo una obligación preexistente, se constituye en deudor, libera al deudor primitivo y permanece invariable el resto de los elementos de la obligación. En cuanto al elemento del consentimiento del acreedor, la figura permite que el mismo sea expreso o sea tácito. El consentimiento tácito es una cuestión de intención que requiere examinar la totalidad de las circunstancias. Además, está resuelto que la aceptación por el acreedor del pago hecho por un tercero no significa su consentimiento tácito que asuma la deuda y se produzca una novación modificativa por cambio en la persona del deudor. Por consecuencia, la mera aceptación por el acreedor de pagos hechos por un tercero no es el modo cierto y positivo del cual pueda derivarse un propósito de aceptar al nuevo deudor. *Teachers Annuity v. Soc. de Gananciales*, 115 DPR

277, 289 (1984); *Carmen Centrale v. Descartes, Tes.*, 75 DPR 340 (1953).

Ahora bien, si no media el consentimiento del acreedor nos enfrentamos a otra figura distinta, **la subrogación de un tercero en el lugar del deudor**. La subrogación se puede catalogar como un tipo de novación modificativa. Esto, pues las obligaciones pueden modificarse: (1) variando su objeto o sus condiciones principales, (2) **sustituyendo la persona del deudor**, o (3) subrogando a un tercero en los derechos del acreedor. En el segundo supuesto, trata de una novación modificativa subjetiva de la parte pasiva de la obligación que no produce la extinción de la relación obligatoria original, sino que sustituye un deudor por otro. Artículo 1166 del Código Civil, (31 LPRA § 3250). *Cooperativa de Seguros Múltiples De Puerto Rico v. Jorge S. Carlo Marrero*, 182 DPR 411 (2011).

Es importante enfatizar, que mediante la subrogación, no se extingue el vínculo obligacional entre el deudor original y su acreedor, sino que nace un nuevo vínculo entre el deudor y el tercero subrogado. **El deudor original le responde al acreedor por cualquier incumplimiento del tercero subrogado**. *S.L.G. Irizarry v. S.L.G. García*, 155 DPR 713 (2001).

-C-

No nos detendremos a examinar el error tercero pues consideramos que está íntimamente relacionado con los otros dos señalamientos de error.

III.

Evaluated el Derecho aplicable a la controversia ante nos, pasemos a la discusión en los méritos.

En el caso de autos, el foro sentenciador ordenó el desistimiento de la acción solo para la sucesión Baltazar Robiou, sin fijar que en el acuerdo se incluyó a la parte demandada en su totalidad. Debemos recordar, que una estipulación por desistimiento persigue evitar dilaciones, inconvenientes y gastos y su uso debe alentarse para lograr el propósito de hacer justicia rápida. Como norma general, un juez debe aceptar los convenios y estipulaciones que las partes presenten. Una vez el tribunal lo aprueba se pone fin a un pleito o se resuelve un incidente dentro del mismo, esta obliga a las partes y tiene el efecto de cosa juzgada. *Díaz Ayala et al. V. E.L.A.*, 153 DPR 675, 691 (2001); *Rodríguez Rosado v. Zayas Martínez*, 133 DPR 406 (1993). En vista de ello, se debió incluir a la apelante en la sentencia parcial.

Los hechos que reseñamos anteriormente, demuestran que Cenlar no prestó su consentimiento al cambio de la persona del deudor estipulado en la escritura de compraventa. Sin embargo, Cenlar sostiene que la apelante tenía conocimiento de la hipoteca del bien inmueble. No le asiste razón. El propietario original de un bien inmueble es responsable ante el acreedor en el caso de venta a un tercero que había asumido el pago de la misma, y que incurrió en mora, en ausencia de una sustitución

especifica de deudores y liberación aceptada por el acreedor. *United States v. Rivera*, 671 F. Supp. 886 (1987).

Establecido, pues, la subrogación, no se extingue el vínculo obligacional entre el deudor original y su acreedor, sino que nace un nuevo vínculo entre el deudor y el tercero subrogado. El deudor original le responde al acreedor por cualquier incumplimiento del tercero subrogado.

Ciertamente, el único reclamo válido sería de los sucesores hacia los nuevos dueños, quienes se habían obligado con ellos a pagar la hipoteca. El pacto siempre tiene eficacia interna independientemente del consentimiento del acreedor. *Carmen Centrale, Inc. v. Descartes*, 75 DPR 340 (1953).

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, se modifica la sentencia apelada al efecto de incluir a la apelante en la sentencia que acogió la transacción, a los fines de que se venda en pública subasta el bien inmueble. En consecuencia, no procede la excusión de bienes de la parte aquí apelante. Así modificada, debe confirmarse la sentencia.

Lo acordó y manda el Tribunal, y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones.

El juez Piñero González concurre con el resultado sin opinión escrita.

Lcda. Lilia M. Oquendo Solís
Secretaria del Tribunal de Apelaciones